



Studio Notarile

Dr. Giuseppe Romeo

Via San Vitale n. 11 - 48121 RAVENNA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dott. Gianni Ghirardini, nato a Ravenna il 13 febbraio 1965, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della società "**CASACCOPTRE - Società Cooperativa** in liquidazione coatta amministrativa" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 00348180399, R.E.A. n. RA-75096, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A105075, Sezione Cooperativa a mutualità prevalente, Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione, società in stato liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 - terdecies del codice civile, tale nominato in virtù di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 314 del 25 luglio 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 206 del 3 settembre 2016, notificato in data 29 luglio n. 250424,

PREMETTE

- che la società "**CASACCOPTRE - Società Cooperativa**" è stata sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, disposta con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico (Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione - Direzione Generale per le piccole e medie imprese e gli enti cooperativi - Divisione VI Liquidazioni Coatte Amministrative) in data 25 luglio 2016 n. 314;

- che con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del Ministero dello Sviluppo Economico (Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti Cooperativi e sulle Società Ex DGVECSC - Divisione VI) AOO_PIT.REGISTRO UFFICIALE.U.0089884.08-04-2022 firmato digitalmente dal Dirigente Vincenzo Maria Morelli, è stata autorizzata la vendita mediante asta senza incanto, del bene immobile dettagliatamente descritto nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli - incaricata dal Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini - Relazione asseverata con verbale di giuramento avanti al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna Rita Popoli del Tribunale di Ravenna in data 27 settembre 2021, R.G. 3164/2021, Cron. 6946/2021.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di "**CASACCOPTRE - Società Cooperativa**" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, è stata autorizzata la vendita mediante asta senza incanto, del seguente bene immobile:

area edificabile priva di fabbricati sita in Comune di Conselice (RA), località Lavezzola, Via Ricci Maccarini angolo Via Modigliani, della superficie catastale complessiva di mq. 1.580 (millecinquecentottanta), censita nel Catasto **Terreni** del Comune di **Conselice**, al foglio **3**, mappali:

552, di mq. 148, vigneto, classe U, R.D. euro 1,33, R.A. euro 1,30,

746, di mq. 613, vigneto, classe U, R.D. euro 5,52, R.A. euro 5,38,

749, di mq. 492, seminativo, classe 1, R.D. euro 4,92, R.A. euro 4,07,

760, di mq. 327, frutteto, classe U, R.D. euro 13,24, R.A. euro 4,05.

Confini nell'insieme: immobili censiti coi mappali 553 e 491, sede stradale, salvo altri.

Gli immobili risultano in ditta catastale alla società cooperativa "CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA".

Il tutto come meglio evidenziato e descritto nella Relazione di Accertamento Peritale di stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli - incaricata dal Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini - Relazione asseverata con verbale di giuramento avanti al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna Rita Popoli del Tribunale di Ravenna in data 27 settembre 2021, R.G. 3164/2021, Cron. 6946/2021.

Si precisa che dalla predetta Relazione Peritale di Stima, tra l'altro, risulta che:

* l'immobile risultava essere non occupato;

* il lotto è vincolato dal piano PEEP approvato dal Comune di Conselice con Delibera di C.C. n. 184 del 31/07/1989.

Il tutto come meglio evidenziato e descritto nella Relazione di Accertamento Peritale di stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli già sopra citata.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il presente avviso di vendita sarà pubblicato per estratto su un quotidiano a tiratura locale, sul sito internet specializzato www.asteavvisi.it, nonché sul sito web www.asteannunci.it.

Tanto l'inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno trenta giorni prima dell'effettuazione della gara.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia, con Studio in Ravenna, Via San Vitale n. 11 (tel. 0544/30167), presso lo Studio del Commissario Liquidatore Dottor Gianni Ghirardini, Via Raul Gardini n. 20 (tel. 0544-37330) e dalla signora Silvana Saccomandi (tel. 327-6115643).

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita in un solo lotto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come in appresso meglio specificato.

Eventuali imposte arretrate insolite relative al suddetto bene immobile nonché ogni onere fiscale pendente alla data di stipulazione del contratto di compravendita in conseguenza dell'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Nel ventennio a carico degli immobili sopra descritti non si riscontrano formalità pregiudizievoli.

Si precisa che, per come riportato nell'atto di provenienza di cui infra, gli immobili sopra descritti fanno parte di area destinata ad edilizia residenziale, compresa nel P.E.E.P. ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni.

Si riportano integralmente le condizioni e i vincoli stabiliti dalla convenzione predisposta ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, portata nell'atto di provenienza di cui infra:

"ART. 1 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI.

Le caratteristiche dei nuovi alloggi dovranno essere corrispondenti per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul

contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Gli alloggi dovranno avere una s.u. non superiore a mq.115 (metri quadrati centoquindici) e una s.n.r. non superiore a mq.75 (metri quadrati settantacinque) escluso i balconi, le logge e porticati, le parti comuni.

Le principali caratteristiche indicative di finitura degli alloggi sono le seguenti:

1) pavimentazioni in piastrelle di ceramica e gres e/o con parquet o tavolato in legno;

2) infissi interni in legno tamburato leggero, infissi esterni in monoblocco di legno completi di vetrocamera e avvolgibile o con scuri o persiane in legno, portoni garage e servizi in lamiera;

3) rivestimenti e finiture pareti interne ed esterne con intonaco tinteggiato, rivestimento in ceramica nei bagni e cucine;

4) impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento autonomi per ogni alloggio e necessari alla loro funzionalità, realizzati a regola d'arte, a norma della Legge 46/90.

ART. 2 - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

ART. 3 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

Ai sensi del secondo comma, art.31 della L.R. 47/78 e successive modificazioni il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti alla esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc. per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il concessionario si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.46 L.R. 47/78 e successive modificazioni) nella misura pari al 68% della tariffa vigente ai sensi della delibera C.R. n.1706/78 e successive modificazioni nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998 così come recepito con delibera comunale n.52 del 15 settembre 1998.

ART.5 - PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, è determinato in Lire 2.400.000 (duemilioni quattrocentomila) al mq. di superficie complessiva (Sc) misurata come indicato dai vigenti DD.MM. Lavori Pubblici.

Detto Prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque

fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comportino un aumento del costo superiore al 10% del costo di costruzione.

ART.6 - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1. Parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);*
- 2. Riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno.*
- 3. Aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d) dell'art.31 della L.457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.*

ART.7 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.5 ed aggiornato ai sensi dell'art.6.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART.8 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di ultimazione degli edifici.

Il concessionario non può recedere dalla convenzione trattandosi di area sottoposta a regime PEEP.

ART. 9 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

La convenzione e le eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

ART.10 - SANZIONI.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28.1.1977 n.10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonchè la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art.3 della L. 28.1.1977 n.10, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del 20% a titolo penale, oltre gli interessi legali."

L'immobile in oggetto è pervenuto a "Casacooptre Società Cooperativa a responsabilità limitata" con atto di compravendita a rogito del Notaio Renato Giganti di Lugo, in data 11 ottobre 2000, rep.n. 32475/7312, registrato a Lugo il 27 ottobre 2000 al n. 1054, trascritto a Ravenna il 26 ottobre 2000 all'art. 11653.

Il Commissario Liquidatore della "CASACOOPTRE - Società Cooperativa" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, Dottor Gianni Ghirardini, **fissa alle ore 15.00 del 21 maggio 2024** l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita mediante asta senza incanto, mediante procedura competitiva, stabilendo le seguenti condizioni:

1) l'esperimento di vendita avrà luogo presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11.

2) Il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in Euro 75.800,00 (settantacinquemilaottocento virgola zero zero) oltre oneri di legge.

3) Ogni offerente dovrà depositare in busta chiusa, personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, **entro le ore 12.00 del 20 maggio 2024** presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, all'esterno della quale deve essere annotato a cura dell'offerente il numero del lotto e saranno annotati, a cura del ricevente, il nome previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora di ricezione:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto:** ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo del Registro delle Imprese (C.C.I.A.A.) dal quale risulti la costituzione della società, o ente e che la/lo stessa/stesso non è sottoposta a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente, contenente l'indicazione del prezzo e del lotto cui si riferisce e del termine di versamento dello stesso; saranno ammesse alla gara solo offerte superiori o pari al prezzo base, fatta salva l'applicazione dell'art. 571 comma secondo c.p.c nella parte in cui prevede l'efficacia delle offerte inferiori al prezzo base purchè non inferiori di oltre un quarto rispetto all'importo del prezzo base, mentre è esclusa in ogni caso l'applicazione degli artt. 572 e 573 primo comma c.p.c..

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e da imputarsi a titolo di deposito cauzionale;

c) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di acconto spese e diritti di gara.

Le spese, compresi onorari, tasse e imposte, di competenza dell'aggiudicatario, complessivamente dovute per la compravendita dell'immobile e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti lo stesso, dovranno essere corrisposte, dedotto l'importo anticipato con l'effettuato versamento della somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo della stessa compravendita, contestualmente al pagamento del saldo del prezzo entro il termine e con le modalità di seguito indicate.

Il giorno 21 maggio 2024 alle ore 15.00 il Notaio Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, a deliberare sulle stesse, alla

presenza degli offerenti.

Il cespite sarà assegnato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta, senza successiva gara fra gli offerenti, e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'art. 584 c.p.c...

Qualora vi siano più offerte di pari importo, si procederà ad una gara al rialzo, con offerte minime in aumento non inferiori ad Euro 3.790,00 tremilasettecentonovanta virgola zero zero - (5% - cinque per cento - del prezzo posto a base d'asta).

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e, per la individuazione della stessa, si darà preferenza nell'ordine ai seguenti requisiti: entità del prezzo offerto, ammontare della cauzione.

Nel caso in cui tutte le offerte siano equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta.

L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara.

Procedendosi all'aggiudicazione ad esito dell'esperimento di vendita, il saldo prezzo dovrà essere versato, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia entro 60 (sessanta) giorni dalla data della stessa.

Si informa che la procedura, relativamente alla compravendita, intende formulare in atto la dichiarazione di opzione per il regime IVA.

MODALITA' DI VENDITA

Ritenuta la necessità di determinare le modalità delle offerte di acquisto mediante la vendita senza incanto, mediante procedura competitiva, il Commissario Liquidatore Dr. Gianni Ghirardini stabilisce quanto segue:

VENDITA SENZA INCANTO

1) L'offerente dovrà presentare presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, offerta irrevocabile contenente l'indicazione del prezzo e del lotto a cui si riferisce e del termine del versamento dello stesso.

L'offerta, come sopra indicato, deve essere contenuta in una busta chiusa e consegnata **entro le ore 12.00 del 20 maggio 2024.**

2) l'Offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta di euro 75.800,00 (settantacinquemilaottocento virgola zero zero) oppure se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo d'asta;

b) se presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

d) se l'offerente non versa l'acconto spese e diritti di gara pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

3) all'esterno della busta chiusa depositata, l'offerente dovrà indicare il lotto cui si riferisce, mentre il ricevente dovrà annotare il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora della ricezione;

4) le buste verranno aperte presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna, Via San Vitale n. 11, **in data 21 maggio 2024 alle ore 15.00** per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e, il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Qualora vi siano più offerte di pari importo si procederà ad una gara al rialzo con offerte minime in aumento al rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo posto a base d'asta.

FISSA PER LA VENDITA SENZA INCANTO

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli in atti (alla quale si fa espresso riferimento) e per l'effettuazione della gara sulle medesime, ricorrendone i presupposti, **l'esperimento di vendita il giorno 21 maggio 2024 alle ore 15.00** presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, stabilisce, altresì le seguenti condizioni di vendita

1) l'offerta dovrà riportare, oltre all'indicazione del Lotto Unico per il quale è effettuata, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, e in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (allegando copia fotostatica del documento di identità, del codice fiscale e del certificato di stato libero o dell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio);

2) l'offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di certificato in bollo rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, l'attuale esistenza della società o ente e che la stessa/lo stesso non è sottoposta/sottoposto a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente;

3) gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza;

4) l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui i beni vengono posti in vendita;

5) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché l'importo complessivamente dovuto per spese, tasse e imposte inerenti la compravendita e la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dallo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna Via San Vitale n. 11, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara.

6) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Ravenna (RA), ai sensi dell'art. 582 c.p.c.

7) in caso di mancata aggiudicazione, le somme depositate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

8) Si avverte inoltre che il Notaio esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguenti al rogito notarile, ai sensi degli articoli 182, ultimo comma e 108 ultimo comma, legge fallimentare, a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Ghirardini Dr. Gianni.